

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D23/03

Profits tax – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance – intention at the time of acquisition – onus of proof on the appellant to show that the intention of investing on capital asset was genuinely held, realistic and realizable. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Karl Kwok Chi Leung and Mabel Lui Fung Mei Yee.

Date of hearing: 14 March 2003.

Date of decision: 27 May 2003.

The appellant purchased a property in November 1996. The said property was later sold in July 1997. The assessor considered that such sale was in the nature of trade and so profits tax assessment was raised on the appellant.

The appellant insisted that she purchased the said property as residence for her parents. The profit in question was therefore not in the nature of trade and was only an increase in value of the capital asset, which should not be chargeable to profits tax.

Held:

1. On this appeal, the Board has to determine whether or not the appellant has successfully proved that her intention of buying the said property was for the residence of her parents. The appellant's stated intention of course was not decisive. Genuinely held, realistic and realizable intention of the appellant can only be determined after considering all the evidence, including what has been said or done by relevant parties (Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 followed).
2. After considering all the witnesses' evidence and the whole of the case, the Board accepted that the intention of the appellant of purchasing the said property was for the residence of her parents. Therefore the profit in question was not derived from the transactions in the nature of trade. Instead it was an increase in the value of the capital asset and such profit should thereby not be chargeable to profits tax.

Appeal allowed.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Cases referred to:

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

Wong Kai Cheong for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayer in person.

案件編號 D23/03

利得稅 – 《稅務條例》第14(1)及68(4)條 – 購入物業的意圖 – 上訴人應提出證據證明資產投資的意圖是真確、實際和可以實現的

委員會：何耀華（主席）、郭志樑及呂馮美儀

聆訊日期：2003年3月14日

裁決日期：2003年5月27日

上訴人於1996年11月購入一住宅單位，並於1997年7月出售該單位。評稅主任認為該買賣是一項屬於生意性質的活動，遂向上訴人作出利得稅評稅。

上訴人堅持購買該物業的意圖是用作其父母的居所，故本上訴所涉及的利潤並非源自生意活動，而是屬於資產增值，無須課稅。

裁決：

1. 在本上訴中，委員會要判斷究竟上訴人是否成功地舉證了她當日購入物業時抱著購入給她的父母居住的意圖。上訴人自己今天陳述她當日的意圖當然不能盡信，真確的、實際的和可以實現的意圖必須在考慮所有證據（包括有關人等曾經說過的話及曾經做過的事）後，方可作出裁決（參考 Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 及 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750）。
2. 在考慮過所有證人的證供及整個案情後，委員會接納上訴人購入物業的意圖是給她的父母居住，故本上訴所涉及的利潤並非源自生意活動，而是屬於資產增值，無須課稅。

上訴得直。

參考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

黃啟昌代表稅務局局長出席聆訊。
納稅人親自出席聆訊。

裁決書：

背景

1. 上訴人於1996年11月購入一住宅單位（「物業一」），並於1997年7月出售該單位。評稅主任認為上訴人買賣物業一是一項屬於生意性質的活動。因此，他向上訴人作出下述1997/98課稅年度利得稅評稅：

	元	元
樓宇出售價		4,068,000
減：樓宇購入價		<u>2,449,100</u>
毛利		1,618,900
減：購入物業律師費用	11,800	
印花稅	36,737	
銀行利息及提前還款罰息	150,368	
出售物業律師費用	13,300	
出售樓宇地產代理佣金	<u>32,544</u>	<u>244,749</u>
應評稅利潤（純利）		<u><u>1,374,151</u></u>

2. 上訴人以購買物業一作為其父母居所為理由反對上述評稅。稅務局局長在考慮過上訴人的反對通知書後於2002年11月25日發出決定書，決定維持上述1997/98課稅年度的利得稅評稅。

3. 上訴人反對稅務局局長的決定，並就此提出上訴。上訴人堅持購入物業一的意圖是用作其父母的居所，故本上訴所涉及的利潤並非源自生意活動，而是屬於資產增值，無須課稅。

4. 在上訴聆訊時，上訴人選擇在宣誓後作供，並接受稅務局代表的盤問。上訴人除了親自作供外，又安排了三位證人作供。這三位證人是甲先生（上訴人的父親）、乙女士（上訴人的母親）及丙先生（上訴人的丈夫）。他們亦在宣誓後作供，並接受稅務局代表的盤問。

案情事實

5. 委員會從各證人的證供及雙方呈交的文件中得悉以下事實。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

6. 上訴人是一位高級行政人員，在一公司任分行經理，月薪約為35,000元。

7. 在1994至1998年期間，上訴人曾進行下述的物業買賣活動：

物業	購入	出售
	(1) 買賣合約日期 (2) 轉讓契日期 (3) 買價	(1) 買賣合約日期 (2) 轉讓契日期 (3) 賣價
物業二	(1) 8-4-1994 (2) 22-6-1994 (3) 3,880,000元	(1) 31-3-1998 (2) 21-4-1998 (3) 4,080,000元
物業三*	(1) 15-5-1996 (2) 2-5-1997 (3) 6,029,200元	尚未出售，由上訴人及她的丈夫居住
物業一	(1) 20-11-1996 (2) 14-6-1997 (3) 2,499,100元	(1) 15-7-1997 (2) 19-8-1997 (3) 4,068,000元

* 有關物業由上訴人及丈夫聯名持有。

8. 上訴人於1994年6月22日以唯一擁有人的身份購入物業二作居住用途。上訴人所提供的資料顯示物業二的按揭貸款額為2,400,000元，上訴人須分240期清還，還款額為每月21,594元。

9. 上訴人於1996年1月與丙先生結婚後，兩人以6,029,200元的代價於1996年5月15日聯名購入物業三作結婚居所。

10. 丙先生是銀行丁的高級職員，購買物業三時獲其僱主以優惠息率向他提供兩筆貸款，合共4,090,000元。樓價餘款由丙先生出售他擁有的一個居屋單位所得的款項（售價1,690,000元）及丙先生向他的兄弟商借的80多萬元支付。

11. 上訴人於1996年11月20日以唯一擁有人的身份購入物業一。該物業的按揭貸款額為1,710,000元，須分240期攤還，每期還款14,840元。

12. 上訴人於1996/97課稅年度申報的入息是549,528元，即上訴人每月的平均收入為45,794元。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

13. 上訴人的父母及上訴人的弟弟戊先生一向在屋邨己的公屋單位居住。上訴人的母親乙女士於1997年1月22日以綠表資格向香港房屋委員會申請位於東涌的居屋單位（「物業四」）。有關申請於1997年年初獲批准，而上訴人的父母於1997年8月聯名取得物業四的樓契。

14. 上訴人聲稱購買物業一時（即1996年11月）的意圖是用作其父母的長遠居所，但當其父母於1997年1月22日申請物業四成功後，上訴人便決定把物業一出售。

甲先生及乙女士的證供

15. 甲先生是上訴人的父親，乙女士是上訴人的母親。可能是年紀大和語言不通的關係，除了上訴人是他的女兒，以及她很孝順父母及很關心他們的居住環境外，甲先生對於購買物業一以及申請物業四的時間及意圖都未能向委員會提供進一步資料。

16. 乙女士向委員會作供時提供了以下資料：

- (a) 她和她的丈夫共有四名兒女，上訴人是三女，戊先生是四子。
- (b) 在1996年前，她曾經多次以綠表資格申請居屋，但不成功。
- (c) 這次成功申請到物業四，她認為是由於她的兒子戊先生在機場工作的關係。
- (d) 上訴人在購買物業一前曾帶她前往樓盤參觀。她對物業一的位置滿意，理由是大女兒也在該區的物業居住。
- (e) 在成功抽得物業四後，她決定購買該物業，並與丈夫和兒子戊先生遷入居住，理由是成為居屋業主是她一向的期望，而戊先生又在機場工作。

丙先生的證供

17. 丙先生是上訴人的丈夫。他向委員會作供時提供了以下資料：

- (a) 在購買物業三時，他任職於銀行丁。他的僱主向他提供兩筆利息優惠的貸款：
 - (i) 3,000,000元貸款：年息4%，分20年攤還；
 - (ii) 1,090,000元貸款：年息5%，分5年攤還。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

貸款初期他需每月供款約35,000元，現在每月供款額減至約25,000元。他的收入足以支付物業三的供款，不需要上訴人分擔。

- (b) 購買物業三的餘款主要由他出售自己擁有的居屋單位所得的款項支付，不足之數（約80萬元）則向他的兄弟商借。有關借款已全數歸還。

上訴人的證供

18. 上訴人是一位職業女性，很重視居住環境，並深切盼望她及其家人可以早日由公屋社群晉身為居屋或私人屋苑社群。

19. 她於1994年6月仍未結婚，但已獨力購入物業二居住。物業二與屋邨已距離很近，所以在她購入物業二後，她的父母實質上已搬入物業二居住，但名義上仍然保留屋邨已公屋單位的住客身份，以保存升格至居屋的機會。

20. 上訴人與丙先生於1996年1月結婚後，上訴人的父母搬回屋邨已的公屋居住，但上訴人一直期望可以早日給她的父母提供一個較好的居住環境。

21. 因此，在上訴人和丙先生購入物業三作自住用途後，上訴人便決定買入另一間物業給她的父母居住。

22. 上訴人新買入的物業（即物業一）的每月供款額為14,840元，金額較物業二的每月供款額21,594元為低。

23. 上訴人於1996年11月簽署了物業一的買賣合約後，她的父母於1997年1月底申請的物業四獲批准。此項新發展使物業一失去了作為上訴人父母居所的用途，故上訴人決定出售物業一，並於1997年7月15日成功出售。

24. 上訴人並就她的弟弟戊先生的疾病，以及他失去賺錢能力及需要照顧等問題向委員會提供了一些資料。由於有關資料相當混亂，而且與本上訴的關鍵問題（即上訴人購買物業一的意圖）沒有直接關係，故我們不在此敘述這些資料。

有關的法例條文及法律原則

25. 《稅務條例》（第112章）第14(1)條規定：

「除本條例另有規定外，凡任何人在香港經營任何行業、專業或業務，而從該行業、專業或業務獲得按照本部被確定的其在有關年度於香港產生或得自香港的應評稅利潤（售賣資本資產所得的利潤除外），則須向該人就其上述利潤而按標準稅率徵收其在每個課稅年度的利得稅。」

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

26. 《稅務條例》第68(4)條規定：

「證明上訴所針對的評稅額過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。」

27. 在Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196一案中，Lord Wilberforce法官於1199頁中指出：

「買賣需要買賣的意圖；一般來說，問題是納稅人購入資產時該意圖是否已經存在。納稅人購入的意圖是轉售圖利抑或作為永久投資？」

以下是所節錄的判詞的英文原文：

‘Trading requires an intention to trade; normally the question to be asked is whether this intention existed at the time of the acquisition of the asset. Was it acquired with the intention of disposing it at a profit, or was it acquired as a permanent investment?’

28. Mortimer法官在All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750一案中裁定（第771頁）：

「納稅人購入資產和持有該資產時的意圖無疑十分重要。假如納稅人的意圖證據充份，而意圖又是真確的、實際的和可以實現的，而且所有情況均顯示納稅人購入該資產時，正在進行投資的話，我便同意納稅人的意圖屬實。但這是關於事實的問題，因此單一測試不能提供答案。特別需要留意的是納稅人所聲稱的意圖不能作準，實際的意圖只可憑整體證據來決定。」

以下是所節錄的判詞的英文原文：

‘The intention of the taxpayer, at the time of acquisition, and at the time when he is holding the asset is undoubtedly of very great weight. And if the intention is on the evidence, genuinely held, realistic and realisable, and if all the circumstances show that at the time of the acquisition of the asset, the taxpayer was investing in it, then I agree. But as it is a question of fact, no single test can produce the answer. In particular, the stated intention of the taxpayer cannot be decisive and the actual intention can only be determined upon the whole of the evidence.’

29. 從上述法例條文及案例中我們得到的啟示是：在本上訴中，我們要判斷究竟上訴人是否成功地舉證了她當日購入物業一時抱著購入給她的父母居住的意圖。上訴人自己今天陳述她當日的意圖當然不能盡信，真確的、實際的和可以實現的意

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

圖必須在考慮所有證據（包括有關人等曾經說過的話及曾經做過的事）後，方可作出裁決。

案情分析及總結

30. 稅務局代表對於上訴人購買物業一的意圖提出以下的質疑：
- (a) 上訴人每月的平均收入只是45,794元，沒有經濟能力同時擁有物業二（每月供款21,954元）及物業一（每月供款14,840元）。空談意圖而沒有能力實踐是完全無效的。
 - (b) 上訴人的父母既然不斷提出居屋申請，這顯示居屋屋苑才是他們長久安居的目標，故上訴人購買物業一作其父母長遠居所一事顯得沒有確實需要。
 - (c) 上訴人解釋有關申請物業四的決定是其父母在戊先生的健康狀況轉壞時作出的（上訴通知書第三段），但上訴人沒有提供任何證據證明戊先生的精神及身體健康於1996年11月至1997年1月期間迅速惡化至令人擔憂其能否過獨立生活的地步。
 - (d) 上訴人對於戊先生的健康狀況、他是否可以過獨立生活及上訴人的父母是否打算與他同住等問題交代得很混亂，而且前後矛盾。這使上訴人對有關問題所作的聲稱的可信性大打折扣。
 - (e) 上訴人聲稱出售物業一所得的款項已借予父母清還物業四的按揭貸款，但事實上上訴人於1997年8月成功出售物業一，但於1998年7月才把一筆1,200,000元的款項存入其父母的銀行帳戶內，以及物業四的抵押於1999年11月才獲撤銷。
31. 我們不同意稅務局代表上述的觀點。
- (a) 上訴人的證供很清晰地顯示了她的計劃是從物業二搬往物業三居住及買入一間樓價較低的物業（即物業一）給她的父母居住。物業二之後便可出售或出租。因此，除了一個短暫的過渡時期外，上訴人的薪金收入不需同時用以應付物業一及物業二的分期供款。
 - (b) 上訴人及她的母親的證供很明確地表達了她們的心願，就是以公屋綠表的身份申請居屋。但居屋多次申請都不成功，上訴人希望在她遷往一個高尚物業居住同時能為她的父母找到一個較公屋舒適的私屋居所是可以理解的。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 上訴人在上訴通知書的第三段只是說戊先生的健康狀況令她必需出售物業一。本上訴的關鍵在於上訴人購買物業一時的意圖而不是上訴人出售物業一的原因。再者，在戊先生的健康狀況方面，上訴人也並非全是空談。在上訴人提供的證據中，除了2001年3月13日的醫生證明信證明戊先生於2000/01年度患有‘mitochondrial myopathy’病症外，醫院住院診療紀錄亦顯示戊先生除患有上述‘mitochondrial myopathy’病症外，亦患有‘agoraphobia’的精神病，而‘agoraphobia’精神病是一種長期慢性病。鑑於戊先生於1998年12月4日辭退了機場的工作，那麼他在1997年已出現令其家人擔心的精神病病徵的說法亦有相當高的可信性。
- (d) 上訴人對於戊先生的健康狀況等問題，確實是交代得很混亂。我們認為這可能是由於很多精神病患者的家人對病症不甚瞭解。因此，我們認為這一部分證供的混亂和矛盾不影響上訴人作為證人的可信性和可靠性。
- (e) 上訴人是否把出售物業一的款項給予她的父母清還物業四的按揭貸款與本上訴無關。至於上訴人為何於1997年8月出售物業一後直至1999年10月才清還物業四的按揭貸款更與本上訴無關。

32. 在考慮過所有證人的證供及整個案情後，我們接納上訴人購入物業一的意圖是給她的父母居住，故本上訴所涉及的利潤並非源自生意活動，而是屬於資產增值，無須課稅。

裁決

33. 基於上述原因，我們認為上訴人已履行舉證責任以證明評稅不正確。因此，我們裁定上訴得直，撤銷有關的評稅。